

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Správa bytového fondu  
Administration of the housing stock

Student: Jana Šramková  
Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2010

**Místopřísežné prohlášení:**

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci, včetně příloh vypracovala samostatně a to pod vedením vedoucího práce Ing. Davida Slavaty, Ph.D.

V Ostravě dne 9.7.2010

.....  
Jana Šramková

## Obsah:

<b>1. Úvod .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Bytová politika v ČR .....</b>	<b>4</b>
2.1. Historie bytové politiky .....	5
2.1.1. Vývoj od roku 1918 – 1947 .....	5
2.1.2. Období let 1948 – 1989 .....	10
2.2. Státní bytová politika .....	12
2.2.1. Nástroje bytové politiky .....	12
2.2.2. Subjekty bytové politiky .....	13
2.2.3. Cíle bytové politiky .....	14
2.3. Obecní bytová politika .....	15
2.3.1. Nástroje bytové politiky.....	15
2.3.2. Subjekty bytové politiky .....	17
2.3.3. Cíle bytové politiky .....	18
2.4. Současná situace bytového fondu .....	18
<b>3. Způsoby správy bytového fondu .....</b>	<b>21</b>
3.1. Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky .....	23
3.2. Úřad městského obvodu Ostrava-Jih.....	26
3.3. Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz .....	30
<b>4. Zhodnocení správy bytového fondu.....</b>	<b>30</b>
4.1. Rozbor hospodaření Městského obvodu MH a Hulváky .....	30
4.1.1. Výdaje bytového hospodářství .....	31
4.1.2. Příjmy bytového hospodářství .....	32
4.2. Rozbor hospodaření Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih .....	33
4.2.1. Náklady domovního a bytového fondu .....	33
4.2.2. Výnosy domovního a bytového fondu .....	35
4.3. Rozbor hospodaření Městského obvodu MOaP .....	35
4.3.1. Náklady bytového hospodářství .....	36
4.3.2. Výnosy bytového hospodářství .....	37
4.4. Komparace jednotlivých nákladových i výnosových položek .....	38
<b>5. Závěr .....</b>	<b>41</b>

# 1. Úvod

Bytová problematika je v současnosti velmi diskutovaným tématem. Právo na bydlení, ačkoli není na ústavní úrovni právně zakotveno, souvisí s jinými právy v Listině základních práv a svobod výslovně upravenými. Projevem závažnosti bydlení je 25. článek Všeobecné deklarace lidských práv, podle které platí, že: „*každý má právo na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu svého i své rodiny, včetně výživy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb...*“. Bydlení je tedy důležitým institutem zejména z hlediska sociální, kulturní a ekonomické sféry jedince i celé společnosti. Cílem bytové politiky je zajistit bydlení finančně dostupnější všem skupinám obyvatel, zvýšit objem bytové výstavby a podpořit nájemní i vlastnické bydlení.

Významným z hlediska úpravy vlastnických vztahů k bytům v devadesátých letech 20. století byl zejména zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., který vytvořil základní podmínky pro převod bytů do osobního vlastnictví. Po přijetí tohoto právního předpisu obce zahájily převod obecních nájemních domů, resp. jednotlivých bytů do soukromého vlastnictví. Převod obecních domů či jejich částí je realizován třemi základními způsoby. Může jít o prodej celých domů do vlastnictví právnických nebo fyzických osob dle občanského zákoníku, dále o prodej celých domů do spoluvlastnictví a také prodej jednotlivých bytů podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.

Vedle vlastnictví bytu či domu představuje neméně významný právní důvod bydlení také nájemní vztah založený nájemní smlouvou mezi pronajímatelem na straně jedné a nájemcem na straně druhé. V pozici pronajímatele vystupují vedle fyzických osob, družstev a obchodních společností též obce. Obsahem tohoto právního vztahu jsou určitá práva a povinnosti, je tedy zřejmé, že zde dochází ke střetávání protichůdných zájmů výše uvedených subjektů, kdy každá ze smluvních stran inklinuje k dosažení takového stavu, kdy suma jejích práv je co možná největší.

V případě nájemních bytů stát sehrává klíčovou roli zejména v oblasti výše nájemného a jeho regulace. V současnosti jsou vlastníci bytů stále omezováni při stanovování výše nájmu právními předpisy, přičemž tato situace by se měla postupně změnit a zásahy státu vedené

sociálními záměry by měly být zcela eliminovány. Tímto způsobem má být vytvořen fungující trh s byty, kde již nebude docházet ke znevýhodňování jedné skupiny soutěžitelů.

S vlastnictvím obytných domů i jednotlivých bytů je spojena celá řada práv a povinností. Jedná se zejména o řádné plnění základních vlastnických funkcí. Vyzdvihnout je třeba především správu tohoto majetku. Ta může být zabezpečována dvěma způsoby, a to jednak přímo vlastníkem fyzickou osobou či vlastním aparátem právnické osoby, jednak prostřednictvím jiného subjektu, který zajistí správu a provoz bytového fondu nebo veškerého nemovitého majetku vlastníka.

V bakalářské práci využívám dostupné materiály, které jsem nastudovala a **metody** komparace.

**Hypotéza** bakalářské práce představuje zjištění, zda je výhodnější způsob správy bytového fondu ten, kdy obec pověří právnickou osobu, aby správu vykonávala.

**Cílem** této bakalářské práce je seznámit se s historií bytové politiky, ale především objasnit jednotlivé formy zabezpečení správy bytového fondu, a na konkrétních příkladech provést jejich komparaci.

Jako prameny byly použity knihy O. Polákové kolektivu Bydlení a bytová politika; M. Luxe Mikroekonomie bydlení, M. Luxe Bydlení – věc veřejná.

## 2. Bytová politika v ČR

**Státní bytová politika je dána koncepcí bytové politiky, která byla schválena vládou usnesením č. 292 dne 16. března 2005.** Jedná se o střednědobou koncepci, která se týká období 2005 – 2010. Tato koncepce navazuje na „Koncepci bytové politiky“ z roku 1999, která byla aktualizována v roce 2001.

Koncepce představuje závazný politický dokument obsahující konkrétní cíle bytové politiky a také základní směry vývoje bydlení. Jedná se o koncepci bytové politiky, která dodržuje různé vnější faktory, které mají na bytovou politiku vliv, např. demografické trendy, makroekonomický rámec nebo reálné nároky na veřejné rozpočty. Vychází z Programového prohlášení vlády.

Bytová politika je definována jako „koncepční a praktická činnost v rámci níž příslušný územně správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení.“<sup>1</sup>

Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomického fungování trhu s byty, ale zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou.

Bytová politika, nebo-li politika státu v oblasti bydlení se řídí myšlenkou, že potřeba bydlení má být uspokojována stejně jako ostatní potřeby jiných trhů, tzn. bez zásahů státu nebo jen s jejím minimem. V minulosti zastával stát aktivní roli přímého účastníka na trhu s byty, tzn., že zajišťoval obyvatelům jejich bydlení. V dnešní době je tomu jinak a stát chce, aby si lidé zajistili své bydlení sami. Zodpovědnost za bydlení se tak přesouvá na samotného občana. Hlavní úlohou státu je „formulovat bytovou politiku s jasnými cíli a zajistit nezbytné nástroje pro jejich realizaci“.<sup>2</sup>

---

<sup>1,2</sup> POLÁKOVÁ, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5

## **2.1. Historie bytové politiky**

Bytová politika a její historie spadá již do 19. století. V tomto období se začal projevovat nedostatek bytů, jednalo se o tzv. „bytovou otázku“, příčinou byla průmyslová revoluce, kdy vznikala pásová výroba a zruční řemeslníci odcházeli za lepším výdělkem do měst. Tato situace měla za následek zvýšení poptávky po bytech.

Tito příchozí obyvatelé dávali přednost bytům v odlehlých částech města – perifériích. Jednalo se o byty nekvalitní – svou obytnou plochou nesplňovaly potřebné normy, z hygienických důvodů nevyhovujících, což se podepsalo na zdravotním stavu lidí, zejména dětí. V druhé polovině 19. století začal tento bytový problém řešit stát tzv. bytovou péčí.

### **2.1.1. Vývoj od roku 1918 - 1947**

V historii Československa lze od jeho vzniku až po konec druhé světové války vymezit několik etap vývoje.

#### ***Období 1919 – 1924***

V období od roku 1919 do 1924 byla pozornost soustředěna především na stabilizaci politických a ekonomických poměrů a nikoliv na bytovou politiku jako takovou.

Ta neměla jednotný dlouhodobý program, navíc zde chyběly zkušenosti a vzory, ze kterých by vláda mohla při její tvorbě vycházet. Přesto lze opatření bytové politiky rozdělit na tři skupiny:

- **Regulace trhu s byty**

Regulací trhu s byty byly pověřeny obce. Znamenala především omezování vlastníků bytů ve svobodném uzavírání smluv o pronájmu ve prospěch osob, které v obci musely bydlet. Dopad měla také na vlastnictví domů, tyto domy byly pro veřejné účely zabírány a stávaly se sídly státních úřadů. Také stěhovací právo bylo v těchto letech dotčeno, když nutnost pobytu žadatele o přistěhování byla obcí posuzována.

Při stanovování výše nájemného se u bytů, jejichž stavba byla povolena až po 27. lednu 1917 uplatňovala smluvní svoboda, naopak nájemné starších bytů podléhalo zákonné regulaci.

Základním právním předpisem v této oblasti bylo **Nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti č. 83/1918 Sb.**, jež vymezilo důvody pro zvýšení nájemného takto:

1. zvýšení nákladů na údržbu a správu domu
2. zvýšení veřejných výloh obligatorně vynakládaných
3. zvýšení úrokových měr nebo jiných poplatků u hypoték, které vázly na pronajaté nemovitosti.

- **Ochrana nájemníků**

Postavení nájemníků bylo vedle regulace nájemného posíleno též zákazem bezdůvodných výpovědí z nájmu. Příkladný výčet základních důvodů, které opravňovaly pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu, se v jednotlivých právních předpisech lišily svou kvantitou. Takovýmto výpovědním důvodem bylo například:

- prodlení nájemce s placením nájemného
- hrubé porušování domovního řádu
- nesouhlas se schváleným vyšším nájemným

Soudy pak mohly okruh důvodů v konkrétních případech rozšířit.

V roce 1920 byl přijat **zákon o ochraně nájemníků č. 275/1920 Sb.**. Výše nájemného se odvíjela od tzv. základního nájemného a byla stanovena dvojím způsobem:

- nad základní nájemné obecně přípustným zvýšením, jež bylo určeno procentní částkou z tohoto nájemného
- nad hranici obecně přípustného zvýšení v mimořádných případech, kdy bylo zvýšení odůvodněno výdaji na mimořádné opravy či obnovy domů.

Zákon o ochraně nájemníků byl často novelizován. Novela zákona o ochraně nájemníků z roku 1924 vyloučila z ochrany:

- čtyř a více pokojové byty, pronajaté po 1. květnu 1924
- fyzickou osobu, která přiznala jmění dosahující částky jednoho milionu Kč
- podnájmy v domech postavených po květnu 1924 na území obce s počtem obyvatel do 2000
- byty v domech právnických osob.
- obecní byty s méně než 2000 obyvateli, kde nebyl podíl pronajímaných bytů na celkovém bytovém fondu více než třetinový



- **Podpora bytové výstavby**

Důsledkem chátrání bytů v průběhu 1. světové války a rostoucího počtu domácností byl pro toto období charakteristický nedostatečný počet bytů. Východisko z této situace představoval přísun investic do oblasti bydlení, zejména budování nových bytových jednotek. Bytová výstavba se vyvíjela po vzniku státu jen velmi pomalu, především z důvodu vysokých stavebních nákladů a z toho plynoucího nezájmu osob umístit své finanční prostředky do této sféry. Stát se snažil vytvořit příznivější prostředí a evokovat zájem společnosti na zlepšení této situace podporou bytové výstavby. K oživení dochází až po roce 1919 a vrchol v tomto období lze časově zařadit do roku 1924, kdy dochází k stabilizaci ekonomických poměrů.

V tabulce 2.1. Přírůstek nových bytů v Československu v letech 1919-1924 vidíme, jakým tempem se v městských aglomeracích stavěly nové byty. Zatímco v roce 1919 bylo postaveno pouze 0,7 bytu na 1000 obyvatel, tak v průběhu šesti let hodnota pozvolna stoupala. Ale ani v roce 1924, kdy přibýlo celkem 16 132 bytů, tj. 6,2 bytu na 1000 obyvatel nebylo tohle číslo dostačující, aby uspokojilo poptávku po bytech.

**Tabulka č. 2.1.1. Přírůstek nových bytů v 70 největších městských aglomeracích v Československu v letech 1919-1924.** <sup>3</sup>

Rok	Počet nových bytů	Počet bytů v přepočtu na 1000 obyvatel
1919	1 768	0,7
1920	4 390	1,8
1921	7 893	3,2
1922	7 899	3,2
1923	10 987	4,4
1924	16 132	6,2

**Zdroj :** *Historická statistická ročenka, SNTL, ALFA, Praha 1985*

<sup>3</sup> POLÁKOVÁ, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5

### **Období let 1925-1929**

Relativně stabilní hospodářský vývoj v tomto období umožňoval pokračovat v tendencích bytové výstavby předešlých let. Dlouhodobější koncepce řešení problémů bytové péče však nebyla vytvořena v důsledku neschopnosti politických stran shodnout se na jednotné právní úpravě.

Nepřímá podpora spočívala v osvobození nových staveb od domovní daně, v poměru k výhodám předešlých let byla ovšem zanedbatelná. Zákon o stavebním ruchu z roku 1927 poskytoval novým stavbám vysoké daňové a poplatkové úlevy vztahoval se zpětně i na stavby z let 1925 a 1926. Podmínkou získání úlev bylo dokončení stavby do konce roku 1928, což vyvrcholilo v rychlý nárůst stavební činnosti, a v důsledku toho došlo sice ke snížení nedostatku bytových jednotek ovšem na úkor kvality jejich provedení.

Tabulka nám přináší přehled o počtu nově postavených bytů, kdy od roku 1925 do roku 1928 můžeme vidět, že se počet nových bytů zvyšuje. Změna nastala v roce 1929, kdy si můžeme povšimnout poklesu na hodnotu 9,0 bytu na 1000 obyvatel. Příčinou byla Velká hospodářská krize, která se právě v tomto roce projevila. Došlo k velkému propadu akcií na americké burze a to vedlo k velkému hospodářskému kolapsu nejen v Americe, ale po celém světě.

**Tabulka č. 2.1.1 Přírůstek nových bytů v 70 největších městských aglomeracích v Československu v letech 1925-1929. <sup>4</sup>**

<b>Rok</b>	<b>Počet nových bytů</b>	<b>Počet bytů v přepočtu na 1000 obyvatel</b>
1925	13 583	5,0
1926	15 818	5,7
1927	23 087	8,2
1928	35 828	12,3
1929	26 390	9,0

**Zdroj : Historická statistická ročenka, SNTL, ALFA, Praha 1985**

---

<sup>4</sup> POLÁKOVÁ, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5

### **Období 1930 – 1947**

Hospodářská krize s sebou přinesla snížení kvality života a úrovně bydlení. Pokles důchodů zapříčinil mnohdy nechtěné soužití více generací ve společných domácnostech. Větší poptávka se týkala menších a levnějších bytů, větší byty zůstávaly nevyužity.

Po válce se byty staly opět nedostatkovou záležitostí, v jejím průběhu byla stavební činnost v útlumu a řada stávajících bytů byla navíc zdevastována a tudíž neschopna plnit svou funkci. Situaci částečně vyřešil odsun Němců v pohraničních oblastech.

**Tabulka 2.1 Přírůstek nových bytů v 70 největších městských aglomeracích v Československu v letech 1930-1937.<sup>5</sup>**

<b>Rok</b>	<b>Počet nových bytů</b>	<b>Počet bytů v přepočtu na 1000 obyvatel</b>
1930	22 734	7,7
1931	28 935	9,6
1932	33 309	10,3
1933	15 792	5,1
1934	12 564	4,0
1935	10 297	3,3
1936	17 106	5,3
1937	18 423	5,7

**Zdroj : Historická statistická ročenka, SNTL, ALFA, Praha 1985**

---

<sup>5</sup> POLÁKOVÁ,O. a kol.: Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006.296 s.ISBN 80-86929-03-5

### **2.1.2. Období let 1948-1989**

V roce 1948 došlo ke vzniku státního podniku Československé stavební závody, příčinou bylo znárodnění větších stavebních podniků.

Otázka bydlení byla považována za politicky velmi důležitou. Úloha bytové politiky byla zaměřena především na novou výstavbu, v níž roli investora sehrál stát. Nová výstavba se skládala ze státní bytové výstavby a z podpory družstevní bytové výstavby. Jednalo se především o výstavbu vícepodlažních objektů. Při přidělování bytů stát uplatňoval zásadu, že mají být upřednostněny především rodiny s dětmi a navíc za nízké nájemné, jehož výše nepokrývala ani náklady na bydlení, proto musela být bytová politika dotována ze státního rozpočtu. Stát nemotivoval obyvatelstvo k zajišťování vlastního bydlení a nadále se staral o bydlení domácnostem a vycházel z toho, že rostoucí náklady na výstavbu, údržbu a správu bytu by se neměly projevit ve výdajích domácností.

Takový přístup vedl ke ztrátě, která se velmi rychle zvyšovala a zároveň s ní rostla také nespokojenost občanů s úrovní bydlení. V 50. letech vyústila tato situace ve zjištění, že bytový problém není možno řešit bez finanční účasti obyvatelstva, a proto dochází k obnově družstevní bytové výstavby a k jejímu rychlému rozvoji. Bytová výstavba byla součástí centrálního plánu stavebnictví. Stavěny byly převážně panelové domy s cílem zajistit rychlé a levné bydlení. I když byla bytová výstavba levná, přesto svůj účel nesplnila, problémem byla kvalita bytů, která nebyla dostačující. Jednalo se o nesprávně řešenou dopravu a nevhodnou vybavenost sídlišť. Vzhledem k tomu, že provoz bytového hospodářství prokazoval ztrátu, byla na konci 50.let v oblasti bydlení přijata úsporná opatření. Neustále bylo málo podnikových a státních prostředků a také se projevoval nedostatek stavebních kapacit určených pro bytovou výstavbu a nedostatek stavebního materiálu.

V 70.letech 20. století se mnoho obyvatel stěhovalo do měst, protože byla uvedena nová technologie a tudíž se snížila poptávka po pracovní síle a to mělo za následek bytovou tíseň ve velkých městech, ale také nevyužití bytového fondu na venkově. Hlavní prioritou hospodářských plánů se stalo řešení tohoto problému. V roce 1971 – 1975 bylo dokončeno nejvíce bytů (614tisíc) a také se zvyšovala jejich vybavenost, z toho vyplývá, že novou

výstavbu tvořilo 90% bytů I. kategorie. Stavěly se byty s větší plochou, s více místnostmi a hlavně byly řešeny tak, aby je šlo popřípadě modernizovat.

V 80. letech 20. století tvořily pětinu bytového fondu byty III. A IV. kategorie. Poptávka po bydlení nebyla stále uspokojena, jelikož lidé vyžadovali lepší bytové podmínky. Existovaly značné rozdíly ve výdajích na bydlení podle vlastnických forem bydlení, protože stát se neustále snažil, aby udržel nízké nájemné. Poté bylo ve všech domech, kromě družstevních, nájemné sjednoceno.

V roce 1978 byl schválen zákon č. 30/1978 Sb. O osobním vlastnictví bytů, který umožňoval občanům získat byt do vlastnictví, ale ve skutečnosti se jednalo o malou skupinu obyvatel. *Úhrada za užívání bytů v ČSR tvořila 50,4% celkových nákladů na údržbu a opravy a 26,2% celkových nákladů podniků bytového hospodářství.*<sup>6</sup>

V ČSR existovaly tyto typy bydlení:

- **Komunální bytová výstavba**

Jednalo se o bytové domy, které měly ve správě národní výbory. Nájemné těchto bytů bylo velmi nízké.

- **Podniková bytová výstavba**

Financování bylo prováděno jednak z podnikových zdrojů, z části ze státního rozpočtu, ale také z dlouhodobého bankovního úvěru. Tento typ bytové výstavby byl v roce 1981 zrušena a byl začleněn do družstevní výstavby.

- **Družstevní bytová výstavba**

Družstevní bydlení zajišťovalo stavební bytové družstvo, které získávalo prostředky z členských podílů družstevníků, ze státních příspěvků a z účelového investičního úvěru státní banky. Mimo jiné stát podporoval družstevní výstavbu bezplatným poskytnutím pozemků nebo předprojektovou dokumentací.

- **Individuální bytová výstavba**

V této výstavbě se stavěly rodinné domy, přístavby, nástavby a prováděly se různé úpravy, po kterých vznikaly samostatné byty. Většina byla financována stavebníkem z jeho vlastních zdrojů.

---

<sup>6</sup> POLÁKOVÁ, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5

## **2.2. Státní bytová politika**

V zájmu zvýšení dostupnosti bydlení stát podporuje bytovou politiku různými nástroji, protože byt a bydlení jsou pro rozvoj občana nezastupitelnou hodnotou, kterou nelze přenechat působení trhu. Trh s byty proto musí být trhem státem usměrňovaným, neboť bydlení je zájmem veřejným i soukromým a povinností státu je učinit vše pro zabezpečení dostupného bydlení pro všechny občany.

### **2.2.1. Nástroje státní bytové politiky**

Stát se zapojuje do fungování trhu s byty prostřednictvím následujících čtyř nástrojů.

**Regulace** - v oblasti bydlení se týká ve většině případů nájemného nebo také zisku pronajímatele. Stát reguluje nájemné v okamžiku, kdy občané nejsou schopni výši nájemného hradit a to tím způsobem, že zakáže další zvyšování nájemného. Někdy se používá výraz zmrazení nájemného.

**Podpora výzkumu a poskytování informací** – tento nástroj bytové politiky je velmi důležitý z hlediska získávání informací které se týkají kvality bydlení. Tyto informace napomáhají občanům při jejich rozhodování o volbě místa jejich bydlení a zároveň snižují průměrnou dobu neobsazenosti bytů.

**Posilování konkurence** – stát přebírá aktivní roli jako další subjekt na straně nabídky na trhu s byty. Jedná se např. o poskytování obecních pozemků na výstavbu bytového fondu s nižším nájemným než je to tržní. Ale na druhou stranu v tomto případě neexistuje svobodné podnikání v této oblasti.

**Subvencování** - poskytování podpory z veřejných prostředků je finančně a administrativně náročné, proto je velmi důležitá efektivnost z hlediska cílů, které byly stanoveny. Subvence se může projevit jak na straně nabídky, tak na straně poptávky a může mít formu nevratných dotací, státních záruk nebo také zvýhodněných úvěrů.

### 2.2.2. Subjekty státní bytové politiky

V současné době by trh s byty nefungoval bez pomoci institucí, které mu napomáhají k plnění jeho cílů. Jedná se o subjekty, které jsou pro bytovou politiku velmi důležité, a to:

- **SFRB** – státní fond rozvoje bydlení je právnickou osobou se sídlem v Olomouci. Fond byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku ČR, ve znění pozdějších předpisů. Mezi hlavní úkoly Fondu patří:
  - shromažďuje finanční prostředky určené na podporu bydlení
  - podporuje soukromé a obecní investice, včetně oprav, modernizací bytů a výstavby technické infrastruktury
  - rozděluje prostředky, tzn. že spolupracuje s jednotlivými bankami, obcemi i různými příjemci podpory
  - na základě schválených projektů se zabezpečeným kofinancováním rozděluje finanční prostředky z poskytnutých prostředků různých fondů Evropské unie
  - fond analyzuje situaci v bydlení a navrhuje Ministerstvu pro místní rozvoj opatření v oblasti bytové politiky
- **Ministerstvo pro místní rozvoj** – bylo zřízeno 1. listopadu 1996 jako ústřední orgán státní správy. Jeho hlavním cílem je zajistit bydlení nízkopříjmovým nebo jinak znevýhodněným občanům, ale také minimalizovat na trhu s byty jeho selhávání. Úkoly, které Ministerstvo provádí:
  - spravuje finanční prostředky zabezpečující politiku bydlení
  - poskytuje metodickou informační pomoc územním samosprávným celkům, obcím, městům a zapojuje se do evropských regionálních struktur
  - zabezpečuje České republice účast v Územní agendě EU
- **Peněžní ústavy** – (např. stavební spořitelny, banky), které z části financují bytovou výstavbu a svůj kapitál vkládají do nemovitého majetku

- **Zájmová sdružení** – jejich úkolem je zastupovat a hájit zájmy skupiny subjektů (např. SON = Sdružení na ochranu nájemníků nebo OSMD = Občanské sdružení majitelů domů)

### 2.2.3. Cíle státní bytové politiky

Definovat cíle v oblasti bydlení není jednoduché z toho důvodu, že není hlavním cílem zisk. V ČR je základní cíl bytové politiky definován takto: „*vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny*“<sup>7</sup>

Hlavním cílem bytové politiky tedy je, aby každý občan byl spokojen s úrovní svého bydlení a s tím úzce souvisí finanční dostupnost bydlení, která je dána výší příjmů jednotlivých domácností a cenou bydlení.

Mezi další cíle státní bytové politiky dle Koncepce bytové politiky<sup>8</sup> patří:

- **Fungování trhu, a to vlastnického, nájemního i družstevního bydlení**  
Součástí tohoto cíle je vymahatelnost práva a také odstraňování právních a cenových deformací v oblasti nájemního bydlení.
- **Podpora vlastníků při modernizaci bytového fondu, včetně správy a údržby**  
Podpora vlastníků představuje zlepšení podpůrných nástrojů, které se zaměřují na novou výstavbu, modernizaci a opravy bytového fondu, ale vzhledem k obtížnosti se prozatím nepodařilo tohoto cíle dosáhnout.
- **Vytvoření právního rámce, který umožní vznik neziskového nájemního bydlení**  
Spolupráce s neziskovými organizacemi v oblasti bydlení. Ministerstvo pro místní rozvoj má v plánu nechat postavit 8 500 sociálních bytů ve vybraných lokalitách a to po skončení deregulace.

---

<sup>7</sup> POLÁKOVÁ, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006. 296 s. ISBN 80-86929-03-5

<sup>8</sup> MMR, Koncepce bytové politiky, březen 2005



➤ **Vytvoření nástrojů na podporu mladých lidí při pořizování bydlení**

Tento cíl má za úkol poskytovat mladým lidem do 36 let zvýhodněné úvěry na výstavbu vlastnického bydlení, úrokové dotace k hypotečním úvěrům při koupi staršího bydlení, poskytování nízkoúročeného úvěru rovněž pro mladé manžele a rodiny s dětmi.

➤ **Vylepšení právní úpravy vztahů jednotlivých subjektů na trhu s byty**

Jedná se o přijetí takového opatření, které by vyřešilo problémy týkající se fungování a především správy domů s byty ve vlastnictví.

## **2.3. Obecní bytová politika**

Na základě decentralizace a obnovení územní samosprávy v roce 1991 byl zahájen bezúplatný převod bytového fondu z vlastnictví státu do vlastnictví obcí. Obce se tak staly nucenými správci bytových fondů, do jejichž působnosti přešla tvorba lokální bytové politiky.

Obce tak musí nést náklady na provoz, správu a údržbu získaného majetku.

Obce mají v současné době „dvojjedinou“ roli:

- pečují o rozvoj podmínek kvalitního bydlení pro své občany
- maximalizují výnos ze svého majetku tak, ať se účinně naplňuje příjmová stránka obecního rozpočtu

V rámci politiky bydlení spatřují úlohu obce ve vytváření a v rozvoji trhu vlastnické a nájemní formy bydlení a ve vytváření místní sociální bytové politiky.

### **2.3.1. Nástroje obecní bytové politiky**

Obecní bytová politika používá především tyto nástroje:

➤ **Privatizace**

Privatizace probíhá na základě obecně závazných vyhlášek, které umožňují prodávat celé domy do vlastnictví právnických osob tvořených dosavadními nájemníky. Posílil ji Zákon o vlastnictví bytů <sup>9</sup>, který umožňuje převod jednotlivých bytů do osobního vlastnictví občanů.

---

<sup>9</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Její hlavní předností je skutečnost, že odpadá starost obce o zajištění údržby obecních bytů. V případech privatizace stávajícím nájemcům jsou noví vlastníci nuceni okamžitě hradit reálné náklady na bydlení, a tak odpadá povinnost obce dotovat nájemní byty. Odstranění byrokracie která souvisí s řízením a správou bytového fondu.

➤ **Fondy na podporu bytové výstavby**

Výstavba bytů je v dnešní době velice nákladná a nezisková, proto poskytují některé obce finanční podpory lidem, kteří si postaví nový byt. Obce získávají finanční prostředky z privatizace obecního bytového fondu, z dotací z veřejných rozpočtů, z darů, apod.

➤ **Maximální základní nájemné**

Důležitým nástrojem komunální bytové politiky je možnost ovlivňovat výši maximálního základního nájemného v obci.

Ministerstvo pro místní rozvoj prodloužilo deregulaci nájemného ve vybraných městech až o 2 roky, což můžeme vidět v tabulce č. 2.3.1 Měsíční nájemné v Kč/m<sup>2</sup> v ČR za rok 2006-2012. Ministerstvo tak učinilo z toho důvodu, že pro domácnosti, které jsou sociálně slabší by tento krok mohl znamenat neřešitelnou situaci.

**Tabulka 2.3.1 Měsíční nájemné v Kč/m<sup>2</sup> v ČR od roku 2006 – 2012.**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Praha 10	37,07	46,23	59,13	80,95	94,06	106,3	126,9
Plzeň	25,63	31,01	38,82	52,02	59,98	69,22	79,82
Hradec Králové	20,35	27,49	37,69	54,88	64,76	76,42	90,15
České Budějovice	20,35	24,11	31,42	42,89	49,07	56,14	64,23
Ústí nad Labem	18,31	19,02	20,22	22,65	28,19	Ukončena deregulace	
Ostrava	24,76	26,07	28,76	34,60	49,57	Ukončena deregulace	
Pardubicko obce 2000-9999 obyv.	15,23	17,56	20,95	27,82	45,85	Ukončena deregulace	

*Zdroj : MMR , SREALITY- finanční aspekty deregulace nájemného, ceny pro rok 2010-2012 jsou odhadem*

### 2.3.2. Subjekty obecní bytové politiky

Orgány obce tvoří:

- **Zastupitelstvo obce** – je hlavním samosprávným orgánem v oblasti samosprávy obce. Tvoří jej členové, kteří jsou voleni v přímých volbách. Počet členů může být od 5-55 podle velikosti obce k 1.lednu roku, ve kterém se konají volby. Zastupitelstvo obce rozhoduje ve věcech patřících do samostatné působnosti obce. Mezi nejvýznamnější pravomoce řadíme schvalování rozpočtu obce a jeho závěrečného účtu, zřizování peněžních fondů, schvalování programu rozvoje územního obvodu, hospodaření s majetkem města, schvalování rozhodujících majetkoprávních úkonů, apod.
- **Rada obce** – je v oblasti samostatné působnosti výkonným orgánem obce a za svůj výkon odpovídá zastupitelstvu obce. Radu obce volí zastupitelstvo ze svých řad. Počet členů musí být lichý, a to 5-11 členů a nesmí překročit jednu třetinu počtu členů zastupitelstva obce. Členem rady je i starosta a místostarosta obce. Rada obce zabezpečuje hospodaření podle schváleného rozpočtu, provádí rozpočtová opatření v rozsahu stanoveném zastupitelstvem obce, uzavírá nájemní smlouvy.
- **Obecní úřad** – tvoří jej starosta, místostarosta, tajemník obecního úřadu a zaměstnanci obce. V samostatné působnosti plní obecní úřad úkoly, které mu uloží rada obce nebo zastupitelstvo obce a pomáhá komisím a výborům v plnění jejich činnosti.
- **Komise** – jedná se o iniciativní a poradní orgán. Projednává a předkládá radě obce návrhy na přidělení bytových jednotek žadatelům, zabývá se privatizací domovního a bytového fondu, projednává a předkládá radě fakta k žádostem o směnu bytových jednotek z hlediska účelnosti a výhodnosti obce.

### 2.3.3. Cíle obecní bytové politiky

Obecní bytová politika má sloužit především k naplňování veřejného zájmu, což znamená, že mají být využívány občany, kteří si nemají příležitost obstarat bydlení sami.

Jedná se např. o:

- efektivní využívání bytového fondu tak, aby hospodaření s ním nebylo ztrátové
- podpora výstavby podporovaných domů (chráněný byt, byt na půl cesty)
- podpora výstavby nájemních bytů ve vlastnictví obcí určené pro příjmově vymezené osoby

### 2.4. Současná situace bytového fondu

Bytový fond zahrnoval k 1. březnu 2001 podle sčítání lidu celkem 4 366 293 bytů, z toho bylo 3 828 000 bytů trvale obydleno, to znamená v průměru 427 bytů na 1000 obyvatel a 374 bytů trvale obydlených na 1000 obyvatel. Z 539 tisíc trvale neobydlených bytů je 22% obydleno přechodně, ale přesto slouží tyto byty velmi často k trvalému bydlení. V celkovém pojetí tedy neexistuje plošný bytový deficit, nicméně atraktivní lokality<sup>10</sup> jsou charakteristické velkými rozdíly mezi poměrně širokou nabídkou a výdajovými možnostmi značné části domácnosti. Největším problémem je tedy nedostatek současně dostupných bytů, což má za následek nízkou finanční dostupnost bydlení především pro rodiny, které jsou sociálně slabší. Postupně se zlepšuje vybavenost obyvatelstva bytovým fondem a také se zvyšuje kvalita bydlení. Velký vliv na zlepšení bytové situace měla modernizace bytového fondu, rostoucí nová výstavba a největší vliv měl rozvoj hypotečního úvěrování, který napomohl ke zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení. Ceny nemovitostí, které ještě nedávno rostly díky očekávání vstupu do Evropské unie a díky růstu poptávky, kterou podpořili nízké úroky u hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, se postupně stabilizují.

Mezi hlavní cenotvorné faktory můžeme řadit opotřebení nemovitostí, velikost obce a umístění nemovitostí. S rostoucím zájmem o nákup bytů se snížila poptávka po pronájmech. Dlouhodobě dochází k růstu cen bydlení a k diferenciaci ve spotřebě bydlení. Spotřební výdaje v současné době zatěžují domácnosti bydlící v nájemních bytech v průměru jen nepatrně více než v ostatních formách bydlení.

---

<sup>10</sup> Nejvíce v Praze

V bytové politice došlo v uplynulých letech k odstranění většiny prvků administrativně přidělového přístupu a byly vytvořeny nástroje, které se zaměřovaly na podporu oprav bytového fondu, nové výstavby, zvýšení dostupnosti bydlení praobyvatelstvo, které odpovídaly obdobným nástrojům užívaným ve vyspělých evropských státech. Poměrně roztržitý, složitý a někdy zastaralý je právní rámec bydlení. Situaci v oblasti bydlení komplikuje obtížná vymahatelnost práva, chybějící důležité právní normy a nízké právní vědomí lidí. Možnost plnění záměrů státu stěžuje nevyjasněná role obcí v oblasti bydlení. To nese sebou problémy především ve vztahu k úkolům, k jejichž plnění se Česká republika zavázala. Jedná se o úkoly, které vyplývají z přijetí Evropského sociálního programu a stanovení společných cílů v boji proti chudobě a sociálnímu vyloučení.

**Pokud jde o základní rámec právních nástrojů pro zajištění bydlení, pak koncepce počítá s tím, že:**

- Pro občany s nadprůměrnými příjmy jsou dostupné nástroje hypotečního financování vlastnického bydlení.
- Pro občany se středními příjmy je určeno stavební spoření a nově koncipovaná pravidla výstavby nájemních bytů za podpory z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení.
- Pro občany s nižšími příjmy je určen koncipovaný sektor neziskového bydlení zajišťovaného obcí prostřednictvím neziskových bytových společností.
- Pro občany s nízkými příjmy a na okraji společnosti je určena výstavba obecních bytů podporovaných ze zdrojů Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení se speciálním určením a stávající nájemní byty obce.

Postupné uvolňování trhu s existujícími nájemními byty předpokládá, že obdobná nabídka bude existovat také pro občany, kteří nechtějí zvolit vlastnickou či spoluvlastnickou formu bydlení a setrvávají v bydlení nájemních a to z jakýchkoliv důvodů. Nabídka by měla odrážet možnost důstojného bydlení pro občany s nižšími příjmy a možnost luxusního nájemního bydlení pro bohaté.

Bytový fond podle forem vlastnictví bytů se člení na sektor vlastnický, sektor nájemní a sektor družstevní.

**Sektor vlastnického bydlení** představují rodinné domy nebo byty v osobním vlastnictví. Většina obyvatel považuje tento druh bydlení za neoptimálnější především v případě, pokud jsou splaceny jejich úvěry, které byly použity na jeho pořízení. Mají tedy zajištěné nízké náklady na bydlení do budoucna. Nevýhodou však je velmi vysoká cena pořízení dané nemovitosti.

**Družstevní sektor** se nachází na hranici sektoru nájemního a vlastnického. Obyvatelé družstevního domu jsou jednak vlastníky části bytového domu a zároveň nájemníky bytu, které vlastní družstvo jako právnická osoba.

**Nájemní sektor** můžeme rozdělit na soukromý nájemní sektor a veřejný nájemní sektor. V soukromém nájemním sektoru fyzické či právnické osoby nakládají se svým majetkem podle vlastního uvážení, ale podle platných norem.

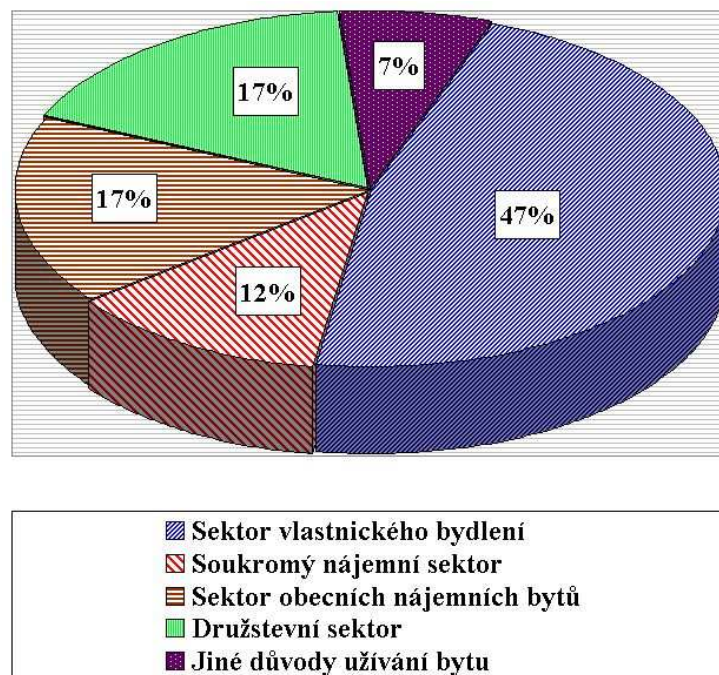
Veřejný nájemní sektor má na starosti veřejná správa, většinou jsou to obce, které poskytují bydlení v první řadě sociálně znevýhodněným skupinám obyvatel (=sociální bydlení). Tento druh nájemného bývá ve výši nákladového nájemného, může být také nižší než tržní nájemné.

#### **Struktura bytového fondu k roku 2008 vypadá následovně:**

- 47% bytů tvoří vlastnický sektor
- 17% bytů je užívání k družstevnímu bydlení
- 29% představují byty nájemní (17% - obecní a 12% - soukromý)
- 7% ostatní užívání bytu

Jak ukazuje graf č. 2.4. je patrný největší podíl sektoru vlastnického bydlení a to 47% , oproti tomu sektor obecních nájemních bytů tvoří pouze 17%.

**Graf č. 2.4. Struktura bytového fondu k roku 2008**



*Zdroj: MMR – sektory bydlení v ČR*

### 3. Způsoby správy bytového fondu

**Správu bytového fondu zabezpečujeme dvěma způsoby:**

1. Může ji vykonávat přímo odbor bytového hospodářství obce.
2. Na základě Mandátní smlouvy pověřená právnická osoba (=outsourcing).

Se správou bytového fondu neodmyslitelně souvisí její:

- administrativní činnost (zahrnujeme zde především ekonomickou a právní oblast)
- operativní činnost (týká se především provozního a technického charakteru)

## **ADMINISTRATIVNÍ ČINNOST**

Ekonomická část správy bytového fondu tvoří z největší části:

- předpis a inkaso nájemného včetně vymáhání nedoplatků
- rozúčtování nákladů poskytovaných služeb souvisejících s užíváním bytu v rozsahu, který je stanoven zvláštními předpisy
- vedení účetnictví související se správou a provozem bytového fondu
- zpracování podkladů pro poplatky a daně a jejich úhradu

Právním úkonem se rozumí:

- uzavírání nájemních smluv (o nájmu a nebytových prostor)
- právní služba zahrnující vedení soudních sporů

## **OPERATIVNÍ ČINNOST**

Mezi provozní činnost řadíme:

- vedení evidence o stavebně technickém stavu bytového fondu
- zajišťování havarijní i běžné údržby majetku
- zabezpečení dodávek vody elektrické energie, plynu, tepla a teplé užitkové vody
- zajištění ostatních služeb spojených s užíváním bytových a nebytových prostor
- zajištění úklidu společných prostor v domě a chodníků
- přejímání a předávání bytových a nebytových prostor nájemcům

Technická agenda představuje:

- přejímání, objednávání a kontrola oprav bytového fondu, včetně jeho vybavení, zařízení a výměny předmětů v bytech
- zabezpečování revizí, které jsou povinné a také odborné zkoušky vyplývající ze zvláštních předpisů
- vytvoření návrhů na opravy bytového fondu a následná rekonstrukce a modernizace bytového fondu



### 3.1. Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky

Bytový a domovní fond v obci Mariánské Hory a Hulváky spravuje bytové oddělení, které je součástí Městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. Bytový a domovní fond je v majetku Statutárního města Ostravy, které vlastní veškeré městské nemovitosti a městský obvod je má jen svěřeny do péče. **Jedná se o:**

- 205 bytových domů
- 3 domy s pečovatelskou službou (DPS)
- 2292 bytů, z toho 204 v DPS
- 79 nebytových prostorů
- 9 garáží a 11 stání pro auta
- 8 výškových budov
- 2 plynové kotelny
- 1 solární kolektor na ohřev teplé vody

Více než polovina bytů je o velikosti 1+1 a 0+1 a 75% bytů je ve standardní kvalitě (kdysi nesl název byt I.kategorie).

#### Počet bytů celkem k 31.12.2009

TYP NÁJEMNÉHO	POČET BYTŮ
1) s regulovaným nájemným	2 250
2) se smluvním nájemným	18
3) s věcně usměrňovaným nájemným	24
4) s věcně usměrňovaným nájemným podléhajícím regulaci dle z. č.107/2006 Sb.	0
<b>CELKEM</b>	<b>2 292</b>

#### Činnost bytového oddělení

Bytové oddělení Městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky:

- zajišťuje opravy a údržby svěřeného domovního a bytového fondu
- zabezpečuje poskytování všech potřebných služeb v městských domech (např. dodávku tepla, teplé a studené vody, stočné, elektřiny, kominické práce, STA,...)
- provádí vyúčtování úhrad za užívání služeb spojených s bydlením
- vede evidenci žadatelů o pronájem bytu a provádí jejich pravidelnou aktualizaci
- provádí přechody nájmu bytů v souladu s ust. § 706-708 Občanského zákoníku

- zajišťuje vyklizení protiprávně obsazených bytů
- schvaluje dohody nájemců o vzájemné výměně bytů na základě podaných žádostí o výměně bytu
- vyřizuje žádosti o schválení podnájmu

### Pohledávky z nájmu k 31.12.2009

POHLEDÁVKY Z NÁJMU	ČÁSTKU V KČ
- bytů	7 424 191
- nebytových prostor	33 842
<b>CELKEM</b>	<b>7 458 033</b>

## Povinnosti a práva pronajímatele

### *1. Povinnost předat byt*

Povinností pronajímatele je předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu pokud se pronajímatel a nájemce nedohodli při uzavírání nájemní smlouvy jinak.

### *2. Udržovací povinnost*

Dále má pronajímatel povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojený s užíváním bytu. Jedná se nejen o údržbu bytu, ale také o údržbu domu, včetně společných prostor a zařízení domu. Nájemníci nejsou povinni se podílet na nákladech za udržovací práce, jako je např. výměna zámku vchodových dveří, rozbité okno na schodišti. (tyto náklady hradí pronajímatel, ale jen v případě, pokud není známa osoba, která škodu způsobila)

### *3. Důsledky nesplnění udržovací povinnosti*

Nájemce bytu má právo na odstranění závady v nezbytné míře a má právo požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů, které musí uplatnit bez zbytečného odkladu. Toto právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závady. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání.

## **Povinnosti a práva nájemce**

### ***1. Povinnost řádně užívat byt***

Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. S tím souvisí povinnost nájemce písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Tato povinnost se vztahuje na všechny osoby, které s nájemcem v bytě bydlí bez ohledu na to, zda se jedná o příslušníky domácností či podnájemce části bytu nebo dlouhodobější návštěvu.

### ***2. Právo užívat byt a společné prostory a zařízení domu***

Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají právo užívat byt a společné prostory a zařízení domu

### ***3. Oznamovací povinnost a povinnost umožnit provedení oprav***

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu opravy v bytě, které má hradit pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nesplní-li tuto povinnost, odpovídá nájemce za škodu, která tím vznikla.

### ***4. Povinnost umožnit kontrolu užívání bytu***

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu nájemce za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem.

### ***5. Povinnost umožnit instalaci a údržbu měřidel a přístup k technickým zařízením***

Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě pronajímatele umožnit provést instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé i studené vody jakož i odečet naměřených hodnot.

### ***6. Provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě***

Nájemce bytu smí provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě jen se souhlasem pronajímatele, i když tyto úpravy provádí na svůj náklad (např. instalace sprchového koutu, zazdívání nebo zřizování oken, apod.)

## **Zajišťování oprav domovního a bytového fondu**

Opravy a investice provádí městský obvod na základě plánu, který schvaluje rada městského obvodu. Bytové oddělení může využít jen ty prostředky, které vybere na nájmu, ale z důvodu dluhů na nájmu nájemníků nelze počítat se všemi prostředky.

V případě, že se jedná o drobné opravy, provádí a platí náklady spojené s běžnou údržbou nájemník. Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky považuje za drobné opravy: opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu, i když je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

Podle věcného vymezení se jedná o tyto opravy a výměny, které hradí nájemce bez ohledu na výši finančních nákladů:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků
- výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu a výjimkou hlavního uzávěru pro byt
- opravy baterií na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku
- opravy měřičů tepla, teplé a studené vody

### **3.2. Úřad městského obvodu Ostrava-Jih**

Správu domovního a bytového fondu pro Úřad městského obvodu Ostrava-Jih zajišťuje Odbor bytového a ostatního hospodářství, který provádí komplexní správu a údržbu nemovitého majetku města svěřeného městskému obvodu. Tento odbor zabezpečuje jeho údržbu prostřednictvím externích organizací. Jedná se o tři realitní agentury a jednu příspěvkovou organizaci zřízenou Městským obvodem Ostrava-Jih.

1. Ing. Petr Mokroš – CITY
2. Ing. Petr Mihálik – REALSOFT
3. Ing. Ladislav Žila – LAMIA
4. Majetková správa Ostrava-Jih (MSOJ)

***Tyto organizace spravují následujících:***

- 406 bytových domů
- 6 327 bytů
- 188 nebytových prostor
- 36 garáží
- 48 garážových stání

**Realitní kancelář CITY – Ing. Petr Mokroš**

Realitní kancelář se orientuje především na správu domovního a bytového fondu. V současné době provádí správu zhruba 5500 bytových jednotek a to pro městské obvody Statutárního města Ostravy, družstva vlastníků a soukromé vlastníky ve společenstvích vlastníků.

Domovnímu a bytovému fondu ÚMOb Jih spravuje lokalitu Starý Zábřeh, Zábřeh, k 31.12.2009 měla na starosti 1986 bytových jednotek.

**Realitní agentura REALSOFT – Ing. Petr Mihálik**

Realitní agentura byla založena za účelem výkonu správy domů a bytů pro vlastníky nemovitostí, kterými jsou bytová družstva, společenství vlastníků, Úřad městského obvodu Ostrava-Jih, fyzické a právnické osoby.

Předmětem podnikání je správa a údržba nemovitostí, zprostředkování služeb – zajištění veřejných zakázek, činnost účetních poradců a vedení účetnictví.

Pro ÚMOb Jih provádí správu domů k 31.12.2009 celkem u 1619 bytových jednotek v části Výškovice, Dubina, Bělský Les a Hrabůvka.

**Realitní kancelář Ing. Ladislav Žila - LAMIA správa domů**

Tato realitní agentura patří mezi nejstarší realitní kancelář v Ostravě. Svou činnost zahájila koncem roku 1992, v současnosti má na starosti zhruba 4000 bytů (z toho 948 bytových jednotek patřících ÚMOb Jih) na celém území města Ostravy a to pro různé vlastníky:

- bytová družstva
- úřady městských obvodů (ÚMOb Jih – Zábřeh, Dubina, Bělský Les)
- fyzické i právnické osoby
- Magistrát města Ostravy
- společenství vlastníků jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.

Princip správy je vykonáván na smluvním základě zpravidla formou Mandátní smlouvy. Princip správy je založen na spolupráci vlastníka (mandanta) tak, aby všechny činnosti zajišťoval mandatář. RK LAMIA provádí např. vyúčtování služeb spojených s bydlením, vymáhání dluhů, zajištění exekucí, zajišťování oprav a údržby – dodavatelsky, apod.

## **Majetková správa Ostrava-Jih**

Majetková správa byla zřízena v roce 1997 Statutárním městem Ostrava. Spravuje, udržuje a opravuje domovní a bytový fond především v nejstarší části Hrabůvky, ale také spravuje obecní domy v Ostravě-Zábřehu, na Dubině a také v Bělském Lese. Řídím činnost celého obvodu má na starosti také domy s pečovatelskou službou na ulici Horymírova, Horní a Odborářská. Celkem má na starosti 1 774 bytových jednotek.

Kromě hlavní činnosti provozuje také doplňkovou – hospodářskou činnost, jejíž náplní je správa bytů ve vlastnictví bytových družstev, společenství vlastníků a spol. s r.o.

Oddělení evidence nájmu Majetkové správy Ostravy-Jih má na starosti:

- uzavírání nájemních smluv
- předpis nájemného a záloh na služby spojené s bydlením
- evidence plateb, popř. dluhů
- předpis poplatků z prodlení
- evidence počtu osob přihlášených v bytě
- úprava záloh na služby spojené s bydlením

Technické oddělení provádí:

- zajištění oprav v domech a bytech
- vyřizování interiérových a stavebních úprav v bytech
- zajištění revizí dle platných předpisů
- provádění odečtů bytových měřidel při směnách bytů
- převímka bytů po ukončení nájmu

## **Odbor bytového a ostatního hospodářství se člení na:**

- oddělení správy domovního a bytového fondu, technického provozu a správy nebytových objektů
- oddělení bytové

### Počet bytů celkem k 31.12.2009

TYP NÁJEMNÉHO	POČET BYTŮ
1) s regulovaným nájemným	5 382
2) se smluvním nájemným	268
3) s věcně usměrňovaným nájemným	582
4) s věcně usměrňovaným nájemným podléhajícím regulaci dle z. č.107/2006 Sb.	95
<b>CELKEM</b>	<b>6 327</b>

### Činnost odboru bytového a ostatního hospodářství:

Odboru jsou trvale svěřeny tyto úkoly v samostatné působnosti:

- sleduje technický stav nemovitého majetku města, který byl městskému obvodu svěřen, vede komplexní dokumentaci staveb a stará se o její aktualizaci
- zpracovává podklady, které jsou nezbytné při uzavírání nájemních a jiných smluv
- uzavírá smlouvy o dodávkách energií a médií, sleduje plnění těchto smluv a provádí jeho reklamační řízení
- zpracovává podklady pro návrh koncepce bydlení na území městského obvodu
- zajišťuje opravy majetku, který mu byl svěřen, tj. běžné, střední a generální opravy
- zabezpečuje ostrahu budov, provoz vrátnice, úklid a údržbu budov Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, včetně jejich odloučených pracovišť prostřednictvím dodavatelské firmy
- posuzuje realizaci staveb investičního charakteru v určitém úseku a to do výše 500 tis. Kč bez DPH
- z části se podílí na neinvestiční části veřejných zakázek
- spolupracuje s investičním odborem, kterému poskytuje podklady pro návrh investičního rozpočtu
- vede, zpracovává a provádí aktualizaci evidence žadatelů o byt a evidenci volných bytů

### Pohledávky z nájmu k 31.12.2009

POHLEDÁVKY Z NÁJMU	ČÁSTKU V KČ
- bytů	53 845 000
- nebytových prostor	1 970 000
<b>CELKEM</b>	<b>55 815 000</b>

### 3.3. Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Správu svěřeného majetku při hospodaření s domovním a bytovým fondem vykonává odbor bytového hospodářství Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Mimo jiné také zajišťuje plnění práv a povinností, které vyplývají z členství města ve společenství vlastníků jednotek k majetku.

Odbor bytového hospodářství zabezpečuje úkoly, které vyplývají ze samostatné působnosti městského obvodu. Jedná se o nemovitosti ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví města.

#### Odbor bytového hospodářství se člení na:

- Oddělení privatizace domovního a bytového fondu
- Oddělení správy a údržby domovního a bytového fondu

#### Pohledávky z nájmu k 31.12.2009

POHLEDÁVKY Z NÁJMU	ČÁSTKU V KČ
- bytů	46 028 000
- nebytových prostor	12 448 000
<b>CELKEM</b>	<b>58 476 000</b>

## 4. Zhodnocení správy bytového fondu

V této části bakalářské práce se budu zabývat rozpočty jednotlivých městských obvodů a porovnávat je.

### 4.1. Rozbor hospodaření městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky

Odbor bytového hospodářství provádí pouze hlavní činnost. Tudíž největší část tvoří nájemné z bytových a nebytových prostor.



#### **4.1.1. Výdaje bytového hospodářství**

Skutečné čerpání rozpočtu bytového oddělení činilo k 31.12.2009 **95 024 tis. Kč**. Celková výše běžných výdajů byla 82 330 tis. Kč a kapitálových výdajů 12 694 tis. Kč. Vzhledem k finančnímu plánu pro rok 2009 bylo čerpání výdajů splněno na 93%. V 1. čtvrtletí měl městský obvod omezené možnosti díky zimním klimatickým podmínkám, proto byla většina akcí ukončena v průběhu 2. a 4. čtvrtletí roku.

Běžná údržba domovního a bytového fondu byla na konci roku 2009 vyčíslena ve výši 27 670 211 Kč. Za zmínku také stojí pravidelné revize plynu, elektřiny, výtahů a hromosvodů, které odčerpaly celkem 4 092 094 Kč z rozpočtu.

Z běžných výdajů se jednalo např.o:

- generální opravy zdravotnických ul. Mojžírovů a ulice Oblá
- výměnu oken ulice Výstavní, Boleslavova, Nivnická
- opravu kanalizace na ulici Vršovců
- opravu střechy (Jasinkova)
- generální opravu elektro (Přemyslovců)
- opravu kolektoru a výměníku na ulici Novoveské

Mezi kapitálové výdaje řadíme:

- zateplení domu 28. října
- generální opravu střechy (Šimáčkova)
- dokončení fasády a výměnu balkónů na ul. Ludmilina
- měření tepla v domech Fr. Šrámka, Zelená a Mariánské náměstí
- výměnu výtahu v domě Gen. Hrušky

Ostatní výdaje městského obvodu představují zálohové platby dodavatelům energií, pojistného bytových domů, úroků z úvěrů, platby poštovního, SIPO, pokutu ÚOHS.

**Tabulka č. 4.1.1. Výdaje bytového hospodářství k 31.12.2009**

<b>Výdaje</b>	<b>Výše výdajů v tis. Kč</b>	<b>Výše výdajů v přepočtu na 1000 obyv.</b>
<b>Opravy a údržba celkem</b>	<b>28 377</b>	<b>2 166</b>
- běžná údržba bytů	27 670	2 112
- běžná údržba nebytových prostor	707	54
<b>Úroky z úvěrů</b>	<b>3 698</b>	<b>282</b>
<b>Poplatky pošty + SIPO</b>	<b>89</b>	<b>7</b>
<b>Revize a čištění kanalizace</b>	<b>4 092</b>	<b>312</b>
<b>Investice</b>	<b>12 694</b>	<b>969</b>
<b>Odbor výstavby</b>	<b>4 800</b>	<b>366</b>
<b>Nákup ostatního materiálu</b>	<b>23</b>	<b>2</b>
<b>Spotřeba energií (voda, teplo, plyn, elektrická energie)</b>	<b>36 665</b>	<b>2 799</b>
<b>Jiné ostatní výdaje</b>	<b>3 723</b>	<b>284</b>
<b>Pojištění domů</b>	<b>606</b>	<b>46</b>
<b>Poskytnuté neinvestiční příspěvky</b>	<b>107</b>	<b>8</b>
<b>Úhrada sankcí jiným rozpočtům</b>	<b>150</b>	<b>11</b>
<b>VÝDAJE CELKEM</b>	<b>95 024</b>	<b>7 253</b>

*Zdroj: Městský obvod MH a Hulváky, Rozbor čerpání rozpočtu k 31.12.2009*

#### **4.1.2. Příjmy bytového hospodářství**

V oblasti příjmů bytového hospodářství Městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky bylo skutečně čerpání k 31.12.2009 ve výši 96 191 tis. Kč. Nejvíce peněz plyne z příjmu z nájmu, které činí u bytů 87 656 tis. Kč a u nebytových prostor je to částka 3 667 tis. Kč.

**Tabulka č. 4.1.2. Příjmy bytového hospodářství k 31.12.2009**

<b>Příjmy</b>	<b>Výše příjmů v tis. Kč</b>	<b>Výše příjmů v přepočtu na 1000 obyv.</b>
<b>Tržby z prodeje služeb celkem</b>	<b>91 323</b>	<b>6 971</b>
- tržby z nájmu bytů	87 656	6 691
- tržby z nájmu nebytových prostor	3 667	280
<b>Příjmy z poskytnutých služeb</b>	<b>1 957</b>	<b>149</b>
<b>Příjmy z prodeje bytů Bělský Les, Udeňka Vavříka</b>	<b>856</b>	<b>65</b>
<b>Poplatky z prodlení</b>	<b>1 244</b>	<b>95</b>
<b>Ostatní nedaňové příjmy</b>	<b>291</b>	<b>22</b>
<b>Úroky (FRB)</b>	<b>154</b>	<b>12</b>
<b>Pojistné</b>	<b>295</b>	<b>23</b>
<b>Dary</b>	<b>71</b>	<b>5</b>
<b>PŘÍJMY CELKEM</b>	<b>96 191</b>	<b>7 342</b>

*Zdroj: Městský obvod MH a Hulváky, Rozbor čerpání rozpočtu k 31.12.2009*

## **4.2. Rozbor hospodaření Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih**

Realitní agentury a příspěvková organizace MSOJ účtují o bytovém hospodářství ve vedlejší hospodářské činnosti městského obvodu a na rozpočet městského obvodu jsou napojeny odvodem odpisů DHM, odvodem vytvořeného výsledku hospodaření a odvodem daně z příjmů. Pro finanční hospodaření jednotlivých správců domovního a bytového fondu jsou zřízeny podúčty Městského obvodu Ostrava-Jih. V příloze č. 1,2 jsou podrobně rozděleny výnosy a náklady dle jednotlivých správců domovního a bytového fondu.

### **4.2.1. Náklady domovního a bytového fondu**

Na čerpání finančních prostředků v nákladové části rozpočtu se podílely odpisy DHM ve výši 77 611 tis. Kč. Opravy a údržba domovního a bytového fondu odčerpala celkem 81 757 tis. Kč, jednalo se především o havarijní opravy. Vysoké finanční prostředky byly použity také na opravy volných bytů, a to ve výši 9 690 tis. Kč. Byly opraveny střechy domů, u kterých nebyla dosud provedena rekonstrukce, vyměnily se nefunkční a zkorodované dílčí části domovních rozvodů odpadů a vody, opravily se či vyměnily kanalizace, podlahové krytiny na schodištích, apod.

V nákladové položce Odměna za mandátní činnost v celkové výši 10 200 tis. Kč je zahrnuta také odměna za vymáhání dluhů ve výši 788 tis. Kč. U příspěvkové organizace MSOJ je

částka nulová vzhledem k tomu, že tyto náklady hradí městský obvod formou příspěvku na správu, např. v roce 2008 činil tento příspěvek 3 703 tis. Kč.

Mezi Ostatní služby zahrnujeme náklady na zpracování projektové dokumentace ke jmenovitým akcím ve výši 1 565 tis. Kč, náklady na odměnu exekutorům ve výši 327 tis. Kč, náklady na odstranění grafitů a následné provedení ochranných nátěrů na fasády, deratizace, kominické práce, čištění odpadů, apod.

**Tabulka 4.2.1. Náklady domovního a bytového fondu k 31.12.2009 (počet obyvatel je 114862).**

Náklady	Výše nákladů v tis. Kč	Výše nákladů v přepočtu na 1000 obyv.
<b>Opravy a údržba celkem</b>	<b>81 757</b>	<b>712</b>
- běžná údržba	36 662	319
- revize	869	8
- havarijní služba	308	3
- JA rok 2008, 2009, 2009 - vypořádací fond	43 918	382
<b>Odměna za mandátní činnost</b>	<b>10 200</b>	<b>89</b>
<b>Platby IS + poštovné</b>	<b>601</b>	<b>5</b>
<b>Ostatní služby</b>	<b>5 599</b>	<b>49</b>
<b>Soudní poplatky</b>	<b>720</b>	<b>6</b>
<b>Pojistné</b>	<b>394</b>	<b>3</b>
<b>Spotřeba energií ve volných bytech</b>	<b>606</b>	<b>5</b>
<b>Ostatní náklady</b>	<b>2 292</b>	<b>20</b>
<b>Bankovní poplatky</b>	<b>76</b>	<b>1</b>
<b>Odpočet ÚT, TUV, SV</b>	<b>1 487</b>	<b>13</b>
<b>Splátka úroků z FRB</b>	<b>609</b>	<b>5</b>
<b>Odpisy DHM</b>	<b>77 611</b>	<b>676</b>
<b>DPPO</b>	<b>10 840</b>	<b>94</b>
<b>NÁKLADY CELKEM</b>	<b>192 792</b>	<b>1 678</b>

*Zdroj: Úřad městského obvodu Ostrava-Jih, Plnění plánu výnosů a nákladů za rok 2009*

#### 4.2.2. Výnosy domovního a bytového fondu

Výnosy byly vyčísleny k 31.12.2009 v celkové výši 236 153 tis. Kč. Skutečné výnosy za rok 2009 měly být dle finančního plánu vyšší, ale vzhledem ke špatné platební morálce nájemců z bytů byly nižší o 2 981 tis. Kč a u nebytových prostor a garáží došlo tímto vlivem ke snížení o 235 tis. Kč. Ostatní výnosy představují náhrady škod od pojišťovny ve výši 517 tis. Kč, výnosu z pronájmu části střešních obytných domů k instalaci technologického zařízení pro přenos signálů veřejné sítě mobilních telefonů a pro provoz bezdrátové sítě internetu v celkové výši 637 tis. Kč, zúčtování výnosů při prodeji domů a bytů ve výši 390 tis. Kč, poplatky za přední projektové dokumentace uchazečům z výběrových řízení, vymožené náklady exekuce, apod.

**Tabulka 4.2.2. Výnosy domovního a bytového fondu k 31.12.2009 (počet obyvatel je 114 862).**

Výnosy	Výše výnosů v tis. Kč	Výše výnosů v přepočtu na 1000 obyv.
<b>Tržby z prodeje služeb celkem</b>	<b>156 467</b>	<b>1 362</b>
- tržby z nájmu bytů	152 702	1 329
- tržby z nájmu nebytových prostor + garáží	3 757	33
- tržby z prádeln	5	0
- tržby z prodeje zařiz. Předmětů	3	0
<b>Smluvní pokuty, úroky z prodlení</b>	<b>5 873</b>	<b>51</b>
<b>Náhrady soudních poplatků</b>	<b>531</b>	<b>5</b>
<b>Ostatní výnosy</b>	<b>1 677</b>	<b>15</b>
<b>Úroky z běžného účtu</b>	<b>292</b>	<b>3</b>
<b>Dotace (provozní, účelová, účelová z VF FRB)</b>	<b>71 313</b>	<b>621</b>
<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>236 153</b>	<b>2 056</b>

*Zdroj: Úřad městského obvodu Ostrava-Jih, Plnění plánu výnosů a nákladů za rok 2009*

#### 4.3. Rozbor hospodaření Městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Finanční plán na rok 2009 pro hospodaření s domovním a bytovým fondem byl sestaven na základě skutečnosti roku 2008 se zohledněním změn v objemu spravovaného bytového fondu zejména snižováním počtu spravovaných jednotek z důvodu jejich privatizace.

### 4.3.1. Náklady bytového hospodářství

Náklady odboru bytového hospodářství byly vyčísleny k 31.12.2009 v celkové výši 71 602 tis. Kč. Významnou část nákladů tvoří položka zajišťování oprav a údržby domovního a bytového fondu, která je rozčleněna do čtyř skupin:

- **Běžná údržba**

Finanční plán nákladů na běžnou údržbu byl původně o 32% ve finančním plánu pro rok 2009 vyšší, ale z důvodu rozhodnutí o zajištění běžné údržby Technickými službami Moravské Ostravy a Přívozu do května 2010 došlo k jejich snížení.

- **Opravy do 500 tis. Kč (akce zajišťuje odbor bytového hospodářství)**

Jedná se o náklady ve výši 2145 tis. Kč na odstranění porevizních závad komínových tělech v domech Trocnoská a Jungmannova.

- **Opravy nad 500 tis. Kč (akce zajišťuje investiční odbor)**

Položka opravy nad 500 tis. Kč byla původně navržena ve výši 13 800 tis. Kč, ale vzhledem k pokrytí nákladů na opravu fasády a výměnu oken domů Orebitská, S.K. Neumanna a Hornopolní byla navýšena o 4 247 tis. Kč, tj. celkem se tyto náklady na konci roku dostaly na 18 047 tis. Kč.

- **Vyúčtované příspěvky do fondu oprav spoluvlastníků**

Jedná se o vyúčtování fondu oprav domů ve spoluvlastnictví.

Z ostatních nákladových položek tvoří významnou část odpisy majetku ve výši 19,5mil. Kč, které byly oproti původnímu finančnímu plánu překročeny o 8,6%. Položka ostatních nákladů byla čerpána ve výši 1863 tis. Kč a jednalo se především o náklady vynaložené na provoz a služby spojené s programem SSB2000<sup>11</sup>, projekty k opravám nad 500 tis. Kč apod. V oblasti služeb vlastníka byly náklady vynaloženy zejména na ostrahy domů a revize a to ve výši 3 188 tis. Kč.

---

<sup>11</sup> Program pro správu domů

**Tabulka č. 4.3. Náklady bytového hospodářství k 31.12.2009 (počet obyvatel je 40 113).**

<b>Náklady</b>	<b>Výše nákladů v tis. Kč</b>	<b>Výše nákladů v přepočtu na 1000 obyv.</b>
<b>Opravy a údržba celkem</b>	<b>33 717</b>	<b>841</b>
- běžná údržba	4 099	102
- opravy do 500 tis. Kč	2 145	53
- opravy nad 500 tis. Kč	17 621	439
- fond oprav spoluvlastníků	9 852	246
<b>Odměna správcům SVJ za jednotky SMO MOaP</b>	<b>559</b>	<b>14</b>
<b>Ostatní náklady (tj. soudní stěhování, úklid veř. prostor, projekty a posudky, manka a škody, pojištění, soudní a bank. poplatky)</b>	<b>1 863</b>	<b>46</b>
<b>Služby vlastníka (tj. deratizace, havarijní služby, revize, malování spol. prostor, čištění, kanalizace, demolice, ostatní služby)</b>	<b>3 188</b>	<b>79</b>
<b>Spotřeba energií ve volných bytech</b>	<b>1 537</b>	<b>38</b>
<b>Odpisy nedobytných pohledávek</b>	<b>1 639</b>	<b>41</b>
<b>Jiné ostatní náklady - nedaňové</b>	<b>1 240</b>	<b>31</b>
<b>Dary</b>	<b>15</b>	<b>0</b>
<b>Odpisy DHM</b>	<b>19 549</b>	<b>487</b>
<b>DPPO</b>	<b>8 295</b>	<b>207</b>
<b>NÁKLADY CELKEM</b>	<b>71 602</b>	<b>1 785</b>

*Zdroj: Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, Závěrečný účet MOaP za rok 2009*

#### **4.3.2. Výnosy bytového hospodářství**

Výnosová část, kterou nám představuje tabulka č. 4.3. je tvořena především výnosy ve výši předpisu z pronájmů bytů a nebytových prostor a ostatních pronájmů. Položka ostatní výnosy byla během roku navýšena na částku 3 846 tis. Kč z důvodu vyššího čerpání od pojišťovny a zúčtování zbylé části dohadných položek při vyúčtování fondu oprav za rok 2008.

**Tabulka č. 4.3. Výnosy bytového hospodářství k 31.12.2009 (počet obyvatel je 40 113)**

<b>Výnosy</b>	<b>Výše výnosů v tis. Kč</b>	<b>Výše výnosů v přepočtu na 1000 obyv.</b>
<b>Tržby z prodeje služeb celkem</b>	<b>96 769</b>	<b>2 412</b>
- tržby z nájmu bytů	48 407	1 207
- tržby z nájmu nebytových prostor	47 937	1 195
- tržby z umístění reklam, antén apod.	178	4
- tržby z nájmu garáží	246	6
- ostatní tržby	1	0
<b>Smluvní pokuty</b>	<b>609</b>	<b>15</b>
<b>Úroky z prodlení</b>	<b>63</b>	<b>2</b>
<b>Poplatky z prodlení</b>	<b>553</b>	<b>14</b>
<b>Ostatní výnosy</b>	<b>3 846</b>	<b>96</b>
<b>Úroky a poplatky z prodlení - nedaňové</b>	<b>3 326</b>	<b>83</b>
<b>Dotace</b>	<b>200</b>	<b>5</b>
<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>105 366</b>	<b>2 627</b>

*Zdroj: Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, Závěrečný účet MOaP za rok 2009*

#### **4.4. Komparace jednotlivých nákladových i výnosových položek**

V této části bakalářské práce jsem provedla srovnání mzdových prostředků městského obvodu MH a Hulváky a Moravské Ostravy a Přívozu s odměnami za mandátní činnost, které vynaložil ÚMOB Jih.

Jako poměrový ukazatel jsem zvolila počet bytových jednotek k 31.12.2009.

V MH a Hulvákách je počet bytových jednotek 2 292.

V městském obvodu Ostrava-Jih je počet bytových jednotek 6 327.

V městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz je počet bytových jednotek 1 718.

V tabulce 4.4. Srovnání vybraných nákladových položek vidíme, že u Moravské Ostravy je oproti dalším dvěma přepočtům velký rozdíl a to z toho důvodu, že tento obvod má vzhledem ke své velikosti pouze 1 718 bytových jednotek ve správě. V případě porovnání ÚMOB Jih a Mariánské Hory a Hulváky si můžeme povšimnout sice rozdílu 540Kč/bytovou jednotku, ale přesto tento ukazatel neznamena, že by hospodaření ÚMOB Jih bylo výhodnější, protože



kromě odměn za mandátní činnost, které poskytuje realitním kancelářím, musí vynaložit určité mzdové prostředky také pro zaměstnance bytového odboru, kteří zajišťují styk s těmito organizacemi.

Bohužel se mi tyto informace nepodařili získat, ale v případě, že by se připočetly k odměnám za mandátní činnost, dovoluji si tvrdit, že by se částky pohybovaly přibližně na stejné úrovni.

**Tabulka 4.4. Srovnání vybraných nákladových položek v přepočtu na bytovou jednotku**

Název nákladů	MH a Hulváky		ÚMOB Jih		Moravská Ostrava a Přívoz	
	výše v Kč	přepočet	výše v Kč	přepočet	výše v Kč	přepočet
Mzdové prostředky	4 932 645	2 152	0	0	8 210 446	4 779
Odměna za mandátní činnost	0	0	10 200 000	1 612		0
<b>Celkové náklady</b>	<b>4 932 645</b>	<b>2 152</b>	<b>10 200 000</b>	<b>1 612</b>	<b>8 210 446</b>	<b>4 779</b>

*Zdroj: Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky, ÚMOB Jih, Závěrečný účet k 31.12.2009*

Výnosy z nájmu bytů a nebytových prostor jsou v přepočtu na jednu bytovou jednotku téměř stejné mezi MH a Hulváky a Úřadem městského obvodu Ostrava-Jih. Opět se odchyluje pouze Moravská Ostrava a Přívoz. V předcházející tabulce se mohlo zdát, že tento obvod má vysoké mzdové náklady, ale na druhou stranu se ukázalo, že vysoké jsou také výnosy. Vše se odvíjí od poměrového ukazatele, tj. bytové jednotky. Je to z toho důvodu, že tento obvod má ve správě pouze 1718 bytových jednotek a chce dosáhnout příští rok cílového stavu, který bude 1109 bytů, ostatní budou nabídnuty k prodeji.

**Tabulka č. 4.4. Srovnání vybraných výnosových položek v přepočtu na byt. jednotku**

Název výnosů	MH a Hulváky		ÚMOB Jih		Mor. Ostrava a Přívoz	
	výše v tis. Kč	přepočet na byt.j.	výše v tis.Kč	přepočet na byt. j.	výše v tis. Kč	přepočet na byt. j.
Tržby z prodeje služeb	91 323	40	156 459	25	96 344	56
- tržby z nájmu bytů	87 656	38	152 702	24	48 407	28
- tržby z nájmu neb. prostor	3 667	2	3 757	1	47 937	28

*Zdroj: Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky, ÚMOB Jih, Závěrečný účet k 31.12.2009*

Přehled celkových nákladů se od sebe příliš neliší. Ale poměrový ukazatel 6000Kč/bytovou jednotku u Úřadu městského obvodu Jih napovídá, že v případě většího počtu bytových jednotek jsou náklady na údržbu nižší.

**Tabulka č. 4.4. Srovnání vybraných nákladových položek v přepočtu na byt. jednotku**

Název nákladů	MH a Hulváky		ÚMOb Jih		Mor. Ostrava a Přívoz	
	výše v tis. Kč	přepočet na byt. j.	výše v tis.Kč	přepočet na byt. j.	výše v tis. Kč	přepočet na byt. j.
Běžná údržba	28 377	12	36 662	6	33 717	20
Celkové náklady	95 024	41	192 792	30	71 602	42

*Zdroj: Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky, ÚMOb Jih, Závěrečný účet k 31.12.2009*

## 5. Závěr

Bydlení je pro téměř všechny skupiny obyvatelstva velmi důležité z hlediska ekonomického, ale také sociálního. Důležitou roli v oblasti nájemního bydlení hraje stát, především pokud se jedná o výši nájemného a také regulaci. Ministerstvo pro místní rozvoj prodloužilo deregulaci nájemného v některých částech ČR až o 2 roky. Důvodem jsou sociálně slabší domácnosti, pro které by konec deregulace mohl znamenat neřešitelnou situaci. Trh s byty je trhem, který stát do jisté míry usměrňuje, protože je povinností státu zabezpečit dostupné bydlení pro všechny obyvatele.

V 90. letech 20. století se stal v oblasti bytové politiky velmi významný zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., a to z hlediska úpravy vlastnických bytů. Již v roce 1994 došlo k bezúplatnému převodu bytového fondu z vlastnictví bytů do vlastnictví obcí, což pro obce znamenalo, že musela začít hradit náklady na správu a údržbu získaného majetku.

Úkolem obecní bytové politiky bylo jednak dosažení maximálního možného výnosu ze svého majetku a péče o občany v rámci jejich kvalitního bydlení.

Cílem mé bakalářské práce bylo seznámení s historií bytové politiky, ale především objasnění jednotlivých forem zabezpečení správy bytového fondu a následně je porovnat z hlediska nákladů a výnosů. Jako poměrový ukazatel jsem zvolila počet bytových jednotek, který se u daných městských obvodů liší.

Úkolem práce bylo ověřit hypotézu, zda je pro obec výhodnější, když správu bytového fondu provádí právnická osoba.

Pro ověření hypotézy jsem použila metodu komparace finančních ukazatelů jednotlivých městských obvodů. Jednalo se o ukazatele nákladů a výnosů k 31.12.2009, které jsem porovnávala na základě dostupných materiálů, které jsem nastudovala.

Hypotéza se dle mého názoru potvrdila. Z pohledu obce je výhodnější, když správu domovního a bytového fondu provádí právnická osoba. I když se neprokázaly velké rozdíly mezi porovnávanými finančními ukazateli, právě naopak, v mnoha částech se podobaly.

Otázkou zůstává, zda by obec, která je rozlohou velká a má velký počet bytových jednotek dokázala sama vykonávat údržbu a správu domovního a bytového fondu tak kvalitně, jako to provádí jednotlivé externí organizace.

## Seznam použité literatury

### a) Knižní tituly

BRADÁČ, A.; FIALA, J. Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. 3. vydání. Praha: Linde Praha, 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2.

LUX, M.: Mikroekonomie bydlení. Praha :VŠE Praha, 2002. 87 s. ISBN 80-245-0338-7

POLÁKOVÁ, O. a kol. : Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006.296 s. ISBN 80-86926-03-5.

### b) Tištěné tituly

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu

### c) Elektronické zdroje

Ministerstvo pro místní rozvoj, sekce bytové politiky. Koncepce bytové politiky. Schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292.2005 [cit. 2009-03-10]. Dostupné na Word Wide Web: <http://www.mmr.cz/>.

Český statistický úřad, údaje ze sčítání lidu z let 1991 a 2001. [cit. 2009-04-18]. Dostupné na Word Wide Web: <http://www.czso.cz/>.

## Seznam zkratk

MSOJ	Majetková správa Ostrava-Jih
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
ČR	Česká republika
MOaP	Moravská Ostrava a Přívoz
ÚMOb Jih	Úřad městského obvodu Ostrava-Jih
EU	Evropská unie
FRB	Fond rozvoje bydlení
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
DHM	dlouhodobý hmotný majetek
JA	Jmenovité akce

## **Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce**

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 9.7.2010

.....  
Jana Šramková

Adresa trvalého pobytu studenta:

28. října 2658/155, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory

## **Seznam příloh:**

Příloha č. 1: Náklady domovního a bytového fondu ÚMOb Jih k 31.12.2009

Příloha č. 2: Výnosy domovního a bytového fondu ÚMOb Jih k 31.12.2009.

Příloha č. 3: Směrnice č. 7/2001 kterou se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem  
Statutárního města Ostravy městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.



**Příloha č. 1**

**Náklady domovního a bytového fondu ÚMOB Jih k 31.12.2009**

(počet obyvatel k 31.12.2009 je 114 862)

Náklady	RK CITY		RK REALSOFT		RK LAMIA		MSOJ		Výše nákladů celkem	
	výše v tis. Kč	přepočet na 1000 ob.	výše v tis. Kč v tis. Kč	přepočet na 1000 ob.	výše v tis. Kč	přepočet na 1000 ob.	výše v tis. Kč	přepočet na 1000 ob.	výše v tis. Kč	přepočet na 1000 ob.
<b>Opravy a údržba celkem</b>	<b>32 210</b>	<b>280</b>	<b>19 535</b>	<b>170</b>	<b>11 247</b>	<b>98</b>	<b>18 765</b>	<b>163</b>	<b>81 757</b>	<b>712</b>
- běžná údržba	13 346	116	7 838	68	6 429	56	9 049	79	36 662	319
- revize	188	2	139	1	178	2	364	3	869	8
- havarijní služba	75	1	86	1	60	1	87	1	308	3
- JA rok 2008, 2009-vypořádací fond	18 601	162	11 472	100	4 580	40	9 265	81	43 918	382
<b>Odměna za mandátní činnost</b>	<b>4 412</b>	<b>38</b>	<b>3 535</b>	<b>31</b>	<b>2 253</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 200</b>	<b>89</b>
<b>Platby IS + poštovné</b>	<b>199</b>	<b>2</b>	<b>149</b>	<b>1</b>	<b>128</b>	<b>1</b>	<b>125</b>	<b>1</b>	<b>601</b>	<b>5</b>
<b>Ostatní služby</b>	<b>2 620</b>	<b>23</b>	<b>676</b>	<b>6</b>	<b>535</b>	<b>5</b>	<b>1 768</b>	<b>15</b>	<b>5 599</b>	<b>49</b>
<b>Soudní poplatky</b>	<b>279</b>	<b>2</b>	<b>256</b>	<b>2</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>140</b>	<b>1</b>	<b>720</b>	<b>6</b>
<b>Pojistné</b>	<b>78</b>	<b>1</b>	<b>85</b>	<b>1</b>	<b>95</b>	<b>1</b>	<b>136</b>	<b>1</b>	<b>394</b>	<b>3</b>
<b>Spotřeba energií ve volných bytech</b>	<b>181</b>	<b>2</b>	<b>63</b>	<b>1</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>338</b>	<b>3</b>	<b>606</b>	<b>5</b>
<b>Ostatní náklady</b>	<b>1 128</b>	<b>10</b>	<b>386</b>	<b>3</b>	<b>305</b>	<b>3</b>	<b>473</b>	<b>4</b>	<b>2 292</b>	<b>20</b>
<b>Bankovní poplatky</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>76</b>	<b>1</b>
<b>Odpočet ÚT, TUV, SV</b>	<b>423</b>	<b>4</b>	<b>446</b>	<b>4</b>	<b>299</b>	<b>3</b>	<b>319</b>	<b>3</b>	<b>1 487</b>	<b>13</b>
<b>Splátka úroků z FRB</b>	<b>426</b>	<b>4</b>	<b>137</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>609</b>	<b>5</b>
<b>Odpisy DHM</b>	<b>15 137</b>	<b>132</b>	<b>15 892</b>	<b>138</b>	<b>14 847</b>	<b>129</b>	<b>31 735</b>	<b>276</b>	<b>77 611</b>	<b>676</b>
<b>DPPO</b>	<b>2 095</b>	<b>18</b>	<b>4 540</b>	<b>40</b>	<b>1 238</b>	<b>11</b>	<b>2 967</b>	<b>26</b>	<b>10 840</b>	<b>94</b>
<b>NÁKLADY CELKEM</b>	<b>59 213</b>	<b>516</b>	<b>45 718</b>	<b>398</b>	<b>31 046</b>	<b>270</b>	<b>56 815</b>	<b>495</b>	<b>192 792</b>	<b>1 678</b>

## Výnosy domovního a bytového fondu ÚMOB Jih k 31.12.2009

(počet obyvatel k 31.12.2009 je 114 862)

Výnosy	RK CITY		RK REALSOFT		RK LAMIA		MSOJ		Výše výnosů celkem	
	výše v tis. Kč	přepočet na 1000 ob.	výše v tis. Kč	přepočet na 1000 ob.	výše v tis. Kč	přepočet na 1000 ob.	výše v tis. Kč	přepočet na 1000 ob.	výše v tis. Kč	přepočet na 1000 ob.
<b>Tržby z prodeje služeb celkem</b>	<b>49 431</b>	<b>430</b>	<b>43 854</b>	<b>382</b>	<b>25 508</b>	<b>222</b>	<b>37 674</b>	<b>328</b>	<b>156 467</b>	<b>1 362</b>
- tržby z nájmu bytů	47 084	410	43 638	380	25 408	221	36 572	318	152 702	1 329
- tržby z nájmu nebyt. prostor + garáží	2 339	20	216	2	100	1	1 102	10	3 757	33
- tržby z prádelen	5	0	0	0	0	0	0	0	5	0
- tržby z prodeje zaříz. předmětů	3	0	0	0	0	0	0	0	3	0
<b>Smluvní pokuty, úroky z prodlení</b>	<b>2 515</b>	<b>22</b>	<b>1 960</b>	<b>17</b>	<b>735</b>	<b>6</b>	<b>663</b>	<b>6</b>	<b>5 873</b>	<b>51</b>
<b>Náhrady soudních poplatků</b>	<b>335</b>	<b>3</b>	<b>125</b>	<b>1</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>531</b>	<b>5</b>
<b>Ostatní výnosy</b>	<b>214</b>	<b>2</b>	<b>413</b>	<b>4</b>	<b>227</b>	<b>2</b>	<b>823</b>	<b>7</b>	<b>1 677</b>	<b>15</b>
<b>Úroky z běžného účtu</b>	<b>92</b>	<b>1</b>	<b>84</b>	<b>1</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>1</b>	<b>292</b>	<b>3</b>
<b>Dotace (provozní, účelová)</b>	<b>15 007</b>	<b>131</b>	<b>17 441</b>	<b>152</b>	<b>9 447</b>	<b>82</b>	<b>29 418</b>	<b>256</b>	<b>71 313</b>	<b>621</b>
<b>VÝNOSY CELKEM</b>	<b>67 594</b>	<b>588</b>	<b>63 877</b>	<b>556</b>	<b>35 998</b>	<b>313</b>	<b>68 684</b>	<b>598</b>	<b>236 153</b>	<b>2 056</b>

**Statutární město Ostrava  
Městský obvod Mariánské Hory a Hulváky**

-----

**S M Ě R N I C E      č .      7 / 2 0 0 1**

**kterou se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem Statutárního města  
Ostravy ve správě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.**

---

Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky na své 54. schůzi, konané dne 29. května 2001 schválila pod č. usnesení 980/54 tuto Směrnici, s platností od 1. června 2001.

(Nahrazuje Směrnici č. 3/1996)

## **S M Ě R N I C E      č .      7 / 2 0 0 1**

kterou se stanoví zásady hospodaření s bytovým fondem Statutárního města Ostravy ve správě městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.

---

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Směrnice upravuje v souladu s ustanovením občanského zákoníku v platném znění pravidla pro uzavírání nájmu bytu a poskytování bytových náhrad ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky s výjimkou:
  - a) bytů a domů zvláštního určení (§ 9, 10 zákona č. 102/1992 Sb.)
  - b) bytů, u nichž s nájemcem byla nájemní smlouva uzavřena po rozhodnutí stavebního úřadu o nutnosti vyklizení původní bytové jednotky
  - c) bytů, kde došlo k přechodu nájmu ze zákona (§§ 706 – 708 občanského zákoníku)
  - d) směn bytů
2. Nájemní smlouvy uzavírá odbor bytového hospodářství Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky, Přemyslovců 63.

### **II.**

#### **Podávání žádosti o byt a bytovou náhradu**

1. Žádosti o byty nebo bytové náhrady se podávají u odboru bytového hospodářství Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky.
2. Žádost o byt může podat fyzická či právnická osoba způsobilá k právním úkonům, která:
  - a) nevlastní byt nebo obytný dům a nemá uzavřený nájem k žádnému bytu v Ostravě, je v Ostravě zaměstnána nebo zde provozuje podnikatelskou činnost, v případě manželů nemá uzavřený nájemní poměr žádný z manželů,
  - b) ten, jehož sociální poměry mu nedovolují užívat stávající městský byt,

- c) občan, který užívá byt a tento uvolní pro potřebu obce a sám má zájem o pronájem bytu větší či menší pokojovosti, než je jeho dosavadní bytová jednotka.
3. Žádost o bytovou náhradu může podat:
- a) Pronajímatel a nájemce bytu, kteří se nacházejí v městském obvodu Mariánské Hory a Hulváky, u nichž soud přivoli k výpovědi z nájmu bytu dle § 711, odst. 1, písm. a – f, pokud soud rozhodl o přivolení k výpovědi z nájmu bytu s podmínkou poskytnutí bytové náhrady.
- b) Rozvedený manžel, který podle pravomocného rozhodnutí soudu nebo podle dohody rozvedených manželů má povinnost podle zrušení společného nájmu se vystěhovat z bytu.
- c) Rozvedený manžel v případě ad. b), kterému zůstalo zachováno právo nájmu v bytě a v jehož prospěch druhý z rozvedených manželů byt vyklízí.
- d) Pronajímatel, jestliže s bytem nebo domem je třeba naložit na základě pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu tak, že byt nelze dále užívat.
4. Občan podává žádost o pronájem bytu na formuláři, který obdrží od odboru bytového hospodářství Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky. V něm je **povinen** vyplnit údaje **pravdivě**. V případě zjištění, že občan vědomě uvedl v žádosti o pronájem bytu nepravdivé údaje, nebude jeho žádost o pronájem bytu vyřizována. Pokud je ve formuláři stanoveno, že některý z uvedených údajů musí být ověřen příslušným orgánem, žadatel je povinen toto ověření zajistit na své vlastní náklady. Jestliže tak neučiní, nebude k údajům při hodnocení jeho žádosti přihlédnuto.
- Žadatel je také povinen prokázat předpoklady, že bude řádně plnit povinnosti nájemníka včetně placení nájemného a služeb, ve sporných případech nabídnout eventuálně záruky (uvedeny níže) řádného zajištění pohledávek pronajímatele.
5. Žadatel o byt je dále povinen pravidelně, nejméně 1x za rok, sdělit osobně odboru bytového hospodářství, že na podané žádosti trvá a neprodleně oznámit změny, které mohou být podstatné pro rozhodnutí o uzavření smlouvy či stanovení podmínek k jejímu uzavření. Nesplnění této povinnosti bude mít za následek vyřazení ze seznamu žadatelů o pronájem bytu.

### III.

#### **Vedení evidence žadatelů a doporučení k uzavření nájemní smlouvy**

1. Odbor bytového hospodářství Úřadu městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky vede odděleně evidenci žadatelů o byty a bytové náhrady.
2. Před zařazením do evidence ověří odbor bytového hospodářství dostupnými prostředky (namátkově) pravdivost informací, uvedených v dotazníku. Půjde zejména o prošetření, zda žadatel nebo jeho rodina řádně plní své povinnosti v placení nájmu a služeb spojených s užíváním bytu v původním bydlišti.
3. Po provedení těchto úkonů odbor bytového hospodářství rozhodne a sdělí žadateli, zda byl zařazen do nezávazné evidence. Pokud má odbor bytového hospodářství důvody k jeho nezařazení, předloží žádost k posouzení Radě městského obvodu s vyjádřením odboru sociálních věcí a odboru organizačních a vnitřních věcí – odd. přestupků – a s výsledkem žadatele seznámí.
4. Vyřazení z evidence je možné i tehdy, jestliže občan svou bytovou záležitost vyřeší jiným způsobem. Vyřazení z evidence je v pravomoci odboru bytového hospodářství.

#### IV.

##### **Realizace žádostí o byty a příprava nájemních smluv**

1. Zapsání do evidence žadatelů není závazným příslibem pro řešení bytové situace žadatele.
2. Odbor bytového hospodářství provádí výběr žadatelů k uzavření nájemních smluv na základě výskytu volného bytu, odpovídajícího požadavkům žadatele.
- 2a Nájemní smlouvu lze přednostně uzavřít s žadatelem, který provede na vlastní náklad stavební opravy nebo úpravy, jimiž se získá byt z prostor, nesloužících k bydlení nebo který na vlastní náklady byt opraví.
3. Rada městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky může v mimořádných případech rozhodnout o pronájmu bytu i mimo způsoby uvedené v bodě 2) (byty v obecním zájmu).
4. Volné byty jsou evidovány ve zvláštní knize (seznam volných bytů) na základě hlášenky volného bytu, vystavené technickou odboru bytového hospodářství.
5. Volným bytem pro účely této Směrnice se rozumí:
  - a) byt, jehož stav dovoluje okamžité nastěhování,

- b) byt, jehož budoucí nájemník souhlasí s provedením stavebních úprav v bytě na své vlastní náklady
6. Vyřazení ze seznamu volných bytů provede odbor bytového hospodářství jen na základě těchto skutečností:
- a) uzavření řádné nájemní smlouvy
- b) rozhodnutí stavebního úřadu o změně užívání stavby k jinému účelu než k bydlení.
7. Odbor bytového hospodářství s žadatelem uzavře nájemní smlouvu. V případech vzbuzujících pochybnosti o řádném plnění povinností nájemce po uzavření nájemní smlouvy, zejména neplacení nájemného nebo poškozování zařízení bytu a domu, může tento úkon podmínit některým z níže uvedených způsobů zajištění budoucích pohledávek  
Toto se vztahuje na přímé pronájmy bytů.

## V.

### **Zajištění pohledávek z uzavřené nájemní smlouvy**

1. **Složení kauc** k zajištění finančních prostředků pro případ neplacení nájemného a služeb, spojených s užíváním bytu a zabezpečení oprav škod, za něž je nájemce odpovědný (§ 687, odst. 2, § 693 občanského zákoníku). Kauce bude upravena zvláštní smlouvou, uzavíranou před uzavřením smlouvy nájemní, v souladu s ustanovením §§ 555 – 557 a 151a – 151f občanského zákoníku). Výše kauc pro byty, svěřené městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky je stanovena takto:

Vel. bytu	K a t e g o r i e			
	I.	II.	III.	IV.
0 + 1	5000	4000	1500	500
1 + 1	6000	4500	2500	1000
1 + 2	8000	6000	3500	2500
1 + 3	11000	9000	4500	3000
1 + 4 a větší	16000	11000	5500	4000

Rada městského obvodu na žádost nájemce může z vážných důvodů prominout toto zajištění pohledávek před uzavřením nájemní smlouvy nebo v průběhu nájmu.

2. **Uzavírání smluv na dobu určitou,** doplněných písemným závazkem obou stran o prodloužení doby platnosti nebo uzavření smlouvy na dobu neurčitou

při řádném plnění povinností nájemce. Závazek uzavřít nájemní smlouvu na dobu neurčitou bude uskutečněn po proběhnutí doby původní smlouvy, a to na návrh nájemce, který je třeba podat nejméně 1 měsíc před skončením nájmu na dobu určitou.

3. Kauce n e b u d e placena v těchto případech:

- a) pokud občan ze sociálních důvodů požaduje pronájem menšího bytu, případně nižší kategorie.
- b) jestliže občan provede vlastními náklady rekonstrukci nebytových prostor na bytovou jednotku (např. upraví půdní prostory, schůzovní místnosti, sušárnu); zřízení takové jednotky bude podmíněno vydáním příslušných rozhodnutí odborem výstavby, vodního hospodářství a zemědělství, z nichž bude zřejmé, že byt vznikl z nebytových prostor.
- c) výměny bytů - § 715 občanského zákoníku
- d) pokud žadatel o pronájem bytu provede opravy bytové jednotky vlastními náklady, které převyší částku stanovené kauce, uvedené v části V., odst. 1.

## VI.

### **Bytové náhrady pro jiné pronajímatele**

1. Městský obvod bude poskytovat bytové náhrady jiným pronajímatelům za těchto podmínek:

- a) nájemní poměr skončí z důvodů, pro které je rozhodnutím soudu stanovena bytová náhrada nebo byt musí být vyklizen na základě rozhodnutí odboru výstavby, vodního hospodářství a zemědělství dle § 96 stavebního zákona,
- b) pronajímatel má splněny své majetkové povinnosti vůči městskému obvodu (doložit vyjádřením finančního odboru),
- c) souhlas Rady městského obvodu

2. Poplatky za zajištění bytové náhrady pro jiné pronajímatele se stanovují takto:

0 + 1 .....	50 000 Kč
1 + 1 .....	70 000 Kč



1 + 2 .....	90 000 Kč
1 + 3 .....	100 000 Kč

## **VII.**

### **Sankce**

Kdo úmyslně protiprávně obsadí byt nebo nebytový prostor jiného, může být ve správním řízení donucen k obnovení předešlého stavu. Rozhodnutí musí provést orgán s přenesenou působností dle zákona o obcích.

Tím není dotčena trestní odpovědnost takového činu.

## **VIII.**

Tato Směrnice nabývá účinnosti dne 1. června 2001 a zároveň zaniká platnost Směrnice č. 3/1996.